



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2017.0000362833**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 1074435-60.2016.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante QUEIROZ GALVÃO MIRANTE DO JAPI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., é apelada MARIA DE LOURDES PEREIRA NASCIMENTO DOS SANTOS.

**ACORDAM**, em 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores A.C.MATHIAS COLTRO (Presidente sem voto), FÁBIO PODESTÁ E FERNANDA GOMES CAMACHO.

São Paulo, 24 de maio de 2017.

Moreira Viegas  
RELATOR  
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Apelação nº:** 1074435-60.2016.8.26.0100  
**Comarca:** São Paulo  
**Apelante:** QUEIROZ GALVÃO MIRANTE DO JAPI  
 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.  
**Apelada:** MARIA DE LOURDES PEREIRA  
 NASCIMENTOS DOS SANTOS

**COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA – RESCISÃO – RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS**  
 – Cabimento - Configuração de arrependimento do comprador – Aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor - Resolução com retorno das partes ao *status quo ante*, admitida a retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas, como forma de indenizá-lo pelos prejuízos suportados – Taxa de retenção mantida em 10% dos valores pagos, para evitar enriquecimento indevido – Montante a ser restituído em parcela única – Aplicabilidade da Súmula nº2, do TJSP - Incidência de juros moratórios a partir da citação – Inteligência do art. 405, do CC – Sentença mantida – Recurso desprovido.

**VOTO Nº 19647**

Apelação interposta contra a r. sentença de fls. 173/179 que, nos autos de ação de rescisão contratual c.c. restituição de quantias, julgou procedentes os pedidos, para declarar rescindido o contrato firmado entre as partes, condenando a ré à devolução, em única parcela, de 90% dos valores pagos pela autora, atualizados desde os desembolsos e acrescidos de juros de mora de 1% ao mês, a contar da citação.

Alega a apelante que, diante da desistência imotivada do negócio, imperiosa a majoração do percentual de retenção para, no mínimo, 30% dos valores desembolsados. Aduz que a restituição das quantias adimplidas deve ocorrer em quantidade razoável de parcelas. Assevera que os juros de mora devem incidir somente a partir do trânsito em julgado. Pretende a condenação da apelada aos ônus sucumbenciais,



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

em observância ao princípio da causalidade (fls. 194/207).

Recurso processado, recolhido o preparo.

Contrarrazões às fls. 212/229.

É o relatório.

O caso *sub judice* é regido pelos ditames do Código de Defesa do Consumidor. Portanto, é de se apreciar os fatos descritos nos autos sob sua ingerência.

Segundo se infere dos autos, a autora celebrou compromisso de venda e compra do imóvel descrito na inicial, efetuando pagamentos, a título de sinal e quitação de parcelas. Alega, contudo, que, por motivo de força maior, acabou desistindo do negócio, pretendendo a devolução das quantias pagas.

Determinada a rescisão do contrato, as partes devem ser restituídas ao *status quo ante*, autorizada a retenção de uma porcentagem pelo vendedor, consoante a Súmula 1 deste Egrégio Tribunal de Justiça, *in verbis*: “O *compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem*”.

Não obstante, a cláusula 9.3 do contrato firmado, que impõe a retenção de 10% sobre o valor do contrato, bem como dos tributos pagos e despesas efetuadas com a resolução, na hipótese de rescisão, revela-se abusiva, porquanto impõe desvantagem exagerada ao consumidor, ensejando enriquecimento sem causa.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Em casos análogos ao presente, vem o Superior Tribunal de Justiça, adotando, como parâmetro razoável de retenção, algo em torno de 10% a 25% sobre os valores pagos:

“1. A rescisão de um contrato exige que se promova o retorno das partes ao status quo ante, sendo certo que, no âmbito dos contratos de promessa de compra e venda de imóvel, em caso de rescisão motivada por inadimplência do comprador, a jurisprudência do STJ se consolidou no sentido de admitir a retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas, como forma de indenizá-lo pelos prejuízos suportados, notadamente as despesas administrativas havidas com a divulgação, comercialização e corretagem, o pagamento de tributos e taxas incidentes sobre o imóvel e a eventual utilização do bem pelo comprador. 2. O percentual de retenção - fixado por esta Corte entre 10% e 25% - deve ser arbitrado conforme as circunstâncias de cada caso” (STJ, REsp 1.224.921/PR, 3ª Turma, Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 26/04/2011).

Também a jurisprudência deste Egrégio Tribunal de Justiça tem concluído pela suficiência da retenção no patamar de 10% a 25% das parcelas pagas para o ressarcimento das perdas e danos e despesas administrativas suportadas pela alienante que não deu causa à rescisão.

Atento às circunstâncias do caso concreto, bem



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

como às decisões dos Tribunais em matérias análogas, adequada a limitação do direito de retenção em 10% do valor das quantias pagas, uma vez que o imóvel devolvido é novo, nunca foi ocupado e a suspensão do pagamento das parcelas somente ocorreu por ocasião do deferimento da liminar.

Certo que o montante deverá ser restituído em única parcela, consoante preconiza a Súmula nº2, deste Tribunal, *in verbis*: *A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição.*

Demais disso, sobre o montante a ser restituído incidirão juros de mora de 1% ao mês, a contar da citação, a teor do art. 405, do Código Civil.

Relativamente aos ônus sucumbenciais, cediço que a condenação em honorários advocatícios está adstrita à observância de critérios objetivos, sendo regida pelos princípios da sucumbência e da causalidade.

Segundo o princípio da causalidade, a verba honorária deve ser imposta à parte que deu causa à instauração do processo ou ao incidente processual.

O sucumbente é considerado responsável pela instauração do processo e, portanto, deverá arcar com as despesas processuais e honorários advocatícios.

No caso, evidente que a ré deu causa à propositura da ação e, ainda que não tenha se insurgido quanto à pretensão de rescisão, deve ser condenada ao pagamento dos honorários



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

e custas, nos termos do artigo 90 do CPC.

Em observância ao disposto no art. 85, §§ 1º e 11, majoram-se os honorários advocatícios para 15% sobre o valor atualizado da condenação.

Pelo exposto, nega-se provimento ao recurso.

**JOÃO FRANCISCO MOREIRA VIEGAS**  
Relator